



**Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
SANT CELONI [Vallès Oriental]**

ANÀLISI i DIAGNOSI

1. Encaix territorial
2. Estructura de comunicacions
3. L'entorn natural. Característiques ambientals
4. Característiques geogràfiques, configuració i paisatge
5. Inundabilitat
6. Espai urbà i estructura
7. Els sistemes urbanístics
8. Activitats econòmiques
9. Activitat constructiva
10. Projeccions de població i necessitat d'habitatge
11. El planejament territorial
12. El planejament urbanístic municipal. El potencial i altres aspectes
13. Les urbanitzacions de baixa densitat
14. Relació amb els municipis de l'entorn
15. Anàlisi de la mobilitat actual
16. Els inventaris. Patrimoni natural i masies i cases rurals



1. Encaix territorial i estructura de comunicacions

Sant Celoni ocupa una posició estratègica en el territori, a mig camí de l'eix que formen les ciutats de Barcelona i Girona de camí cap a França. Forma part d'una xarxa de poblacions perifèriques que estableixen un sistema alternatiu i complementari al sistema central de Barcelona.

El municipi té un caràcter industrial important i compta amb una extensa àrea destinada a activitats industrials i econòmiques situada al llarg de la franja entre l'AP-7 i la C-35.

La principal via d'accés al municipi és la AP-7, que enllaça amb la C-35 i que dona accés a Sant Celoni, les urbanitzacions dels Boscos de Montnegre, la Batllòria i el Royal Park a més de a altres municipis veïns que han de creuar el nucli de Sant Celoni per aquesta carretera; això fa que **aquesta via tingui una gran càrrega de trànsit**. Sant Celoni també queda comunicat amb la comarca del Maresme a través de la C-61.

Una altra gran infraestructura que creua el municipi és la via del tren d'alta velocitat, que passa pel nord del nucli urbà, tot i que no hi té parada. Si que compta, però, amb una estació de tren on fan parada els trens de **Rodalies** de Barcelona de la línia 2 i els trens de Mitjana Distància

Degut a la gran extensió de sòl rural del municipi, compta amb una àmplia xarxa de camins que permeten l'accés a nuclis rurals, masies i activitats agrícoles i forestals.

Bona situació territorial lligada al pas de grans infraestructures com són la AP-7 i la C-35, que han contribuït al seu desenvolupament.

Compta amb una important àrea industrial, que amb el pas de vehicles pesants sobrecarrega la C-35.

2. L'entorn natural. Característiques ambientals



L'orografia del municipi ve determinada pel riu de la Tordera, que creua el municipi d'oest a est formant la vall de la Tordera i pel massís del Montnegre.

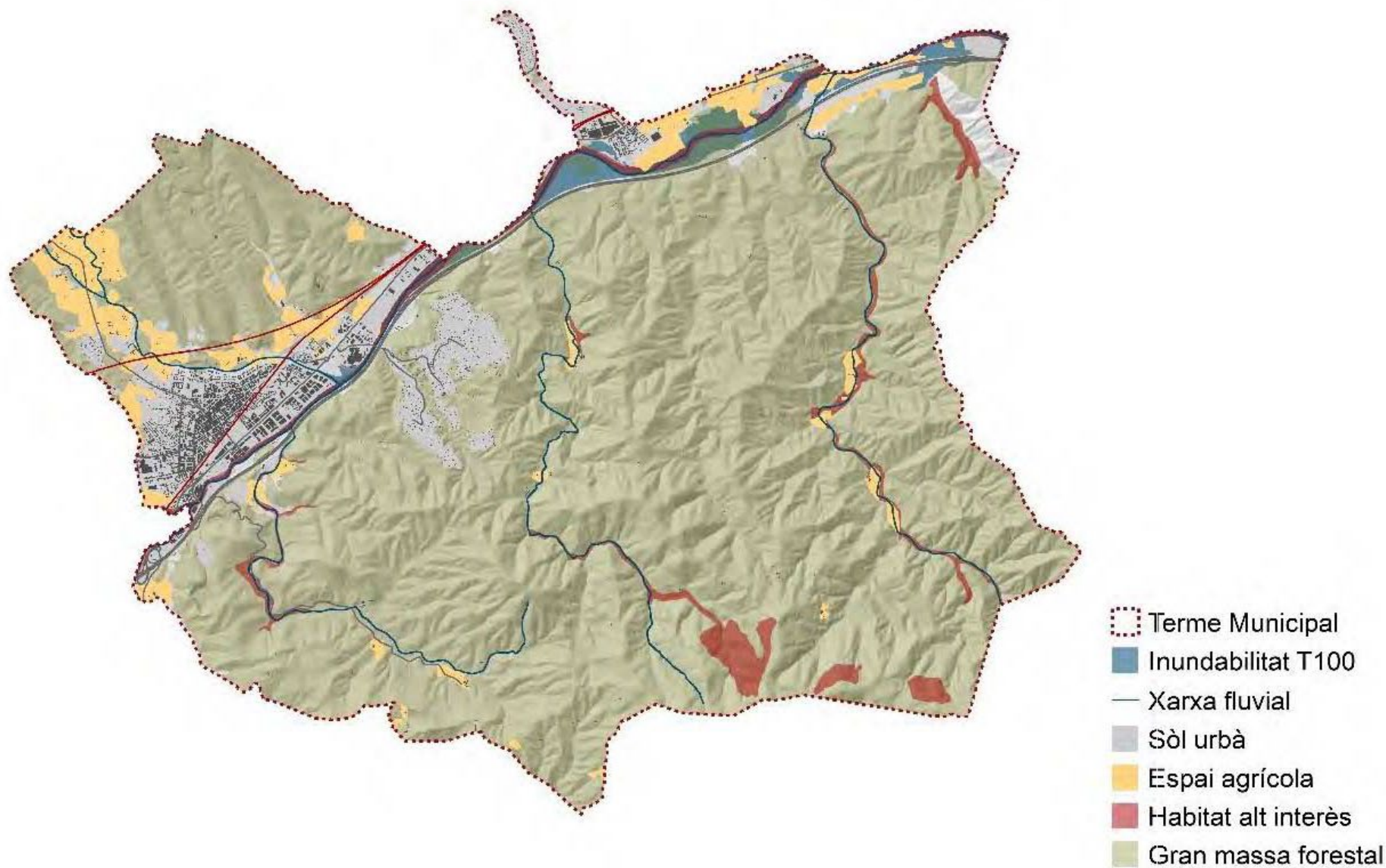
La major part dels terrenys del municipi tenen pendents superiors al 20%. Les zones més planeres les trobem a la riba nord de la Tordera i als punts on conflueix amb les rieres del Pertegàs i de Gualba, i és on s'han anat situant els diferents assentaments urbans.

Gran part de la superfície del municipi es situa dins el **Parc del Montnegre i el Corredor**. La distribució de la taca urbana i l'AP-7 representen la principal barrera per a la connectivitat ecològica.

El risc d'incendi és alt a gran part de la superfície forestal del municipi.



3. Característiques geogràfiques, configuració i paisatge



El Terme Municipal de Sant Celoni queda inclòs en la unitat Baix Montseny al nord de la Tordera i en la unitat Serralada Litoral Catalana

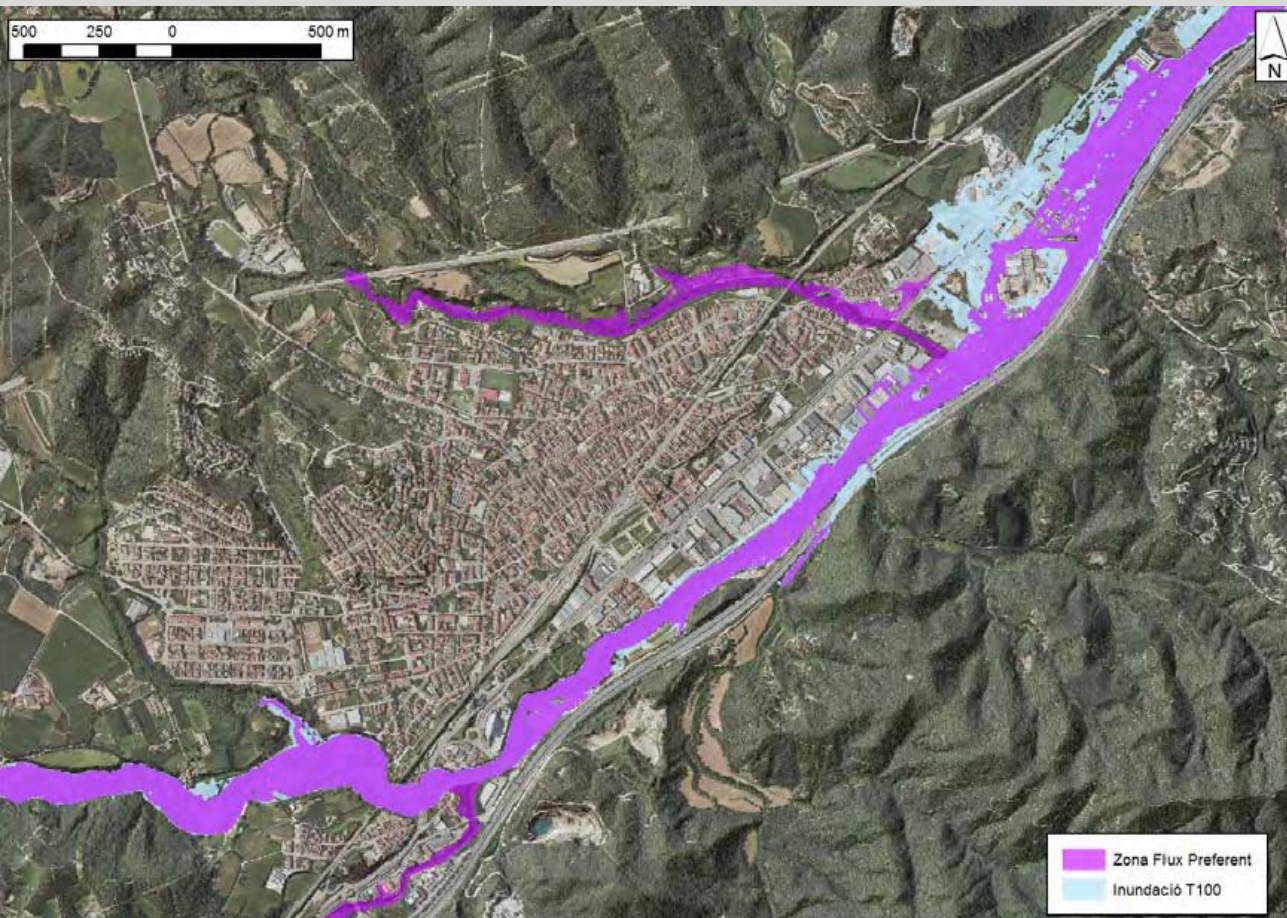
L'activitat agrícola ha disminuït de forma generalitzada. L'expansió urbana i de les infraestructures viàries ha augmentat considerablement, **destacant una urbanització de baixa densitat que distorsiona el paisatge rural.**

És necessari vetllar per la protecció dels espais oberts i la gestió del mosaic agrícola i els boscos, per a controlar els riscos d'incendis i millorar la biodiversitat.

Cal vetllar per mantenir la compacitat dels nuclis urbans, evitar la dispersió urbanística i millorar la integració paisatgística de les infraestructures viàries.

És una prioritat l'establiment de fronteres nítides entre espais urbans i agroforestals.

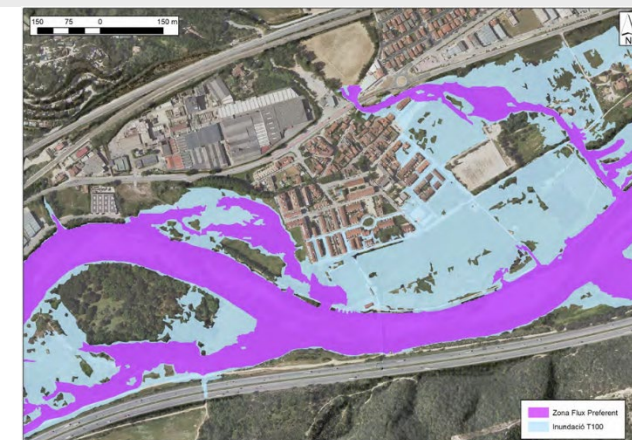
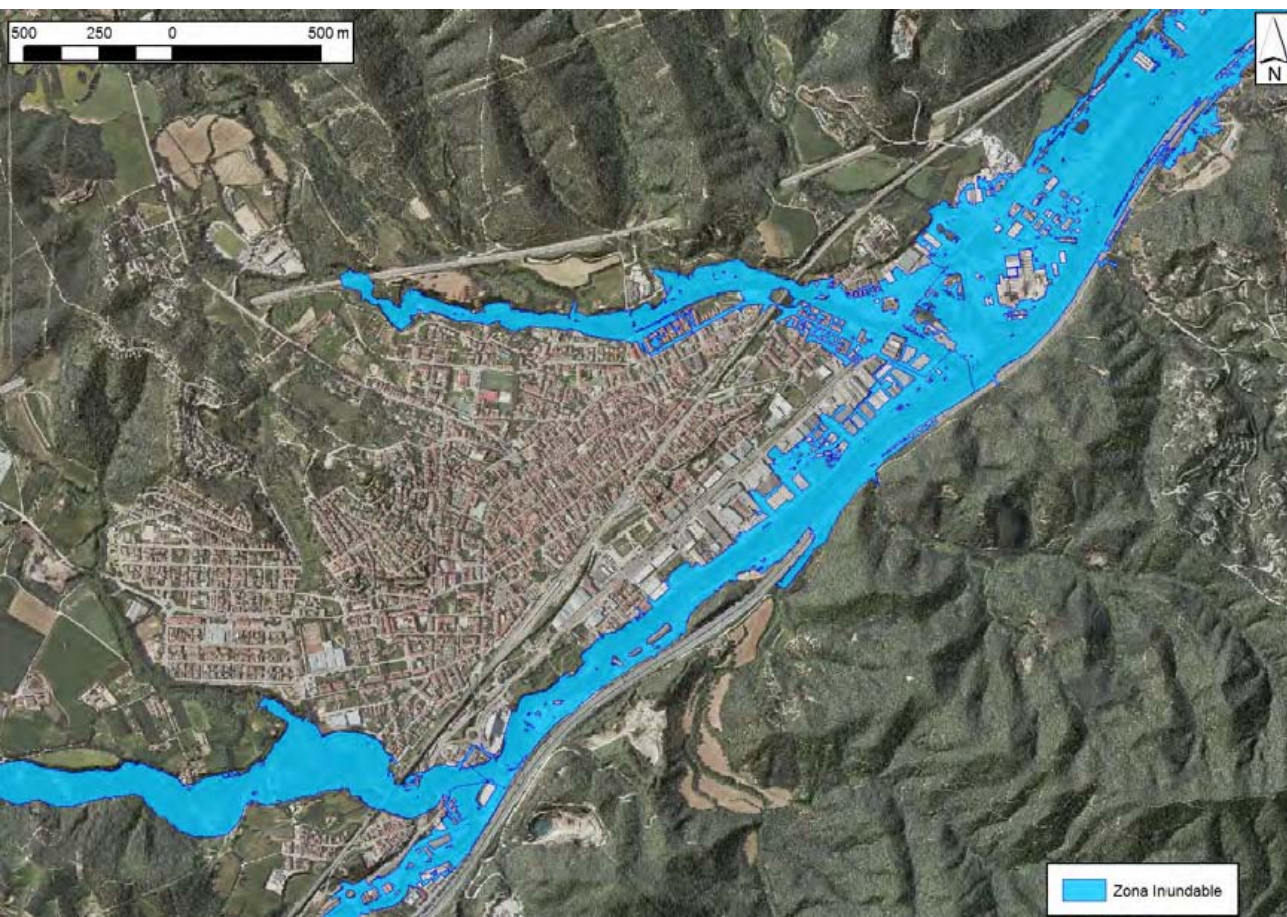
4. Inundabilitat



Els terrenys del Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Torrent de Telleda i la Verneda es troben afectats per Zona de Flux Preferent de la Tordera.

La Zona Inundable de la Tordera afecta a terrenys al seu marge esquerre, afectant a Sant Celoni per Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Torrent de Telleda; a la Batllòria queda afectat el terreny del Revolt de Can Tuset, el camp de futbol, tot el sector P-21 de la Verneda, el sector P-4, el sector P-19 i part del sector P-7 fins al carrer de Lluís Companys.

Pel que fa a la Zona Inundable de la Riera de Pertegàs, aquesta afecta a zona urbana al seu marge dret, arribant a afectar fins al carrer del Bruc i al carrer Maria Aurèlia Capmany, mentre que al marge esquerra es veu afectat bona part del barri de el Salicar, ben bé fins al carrer Salicar.

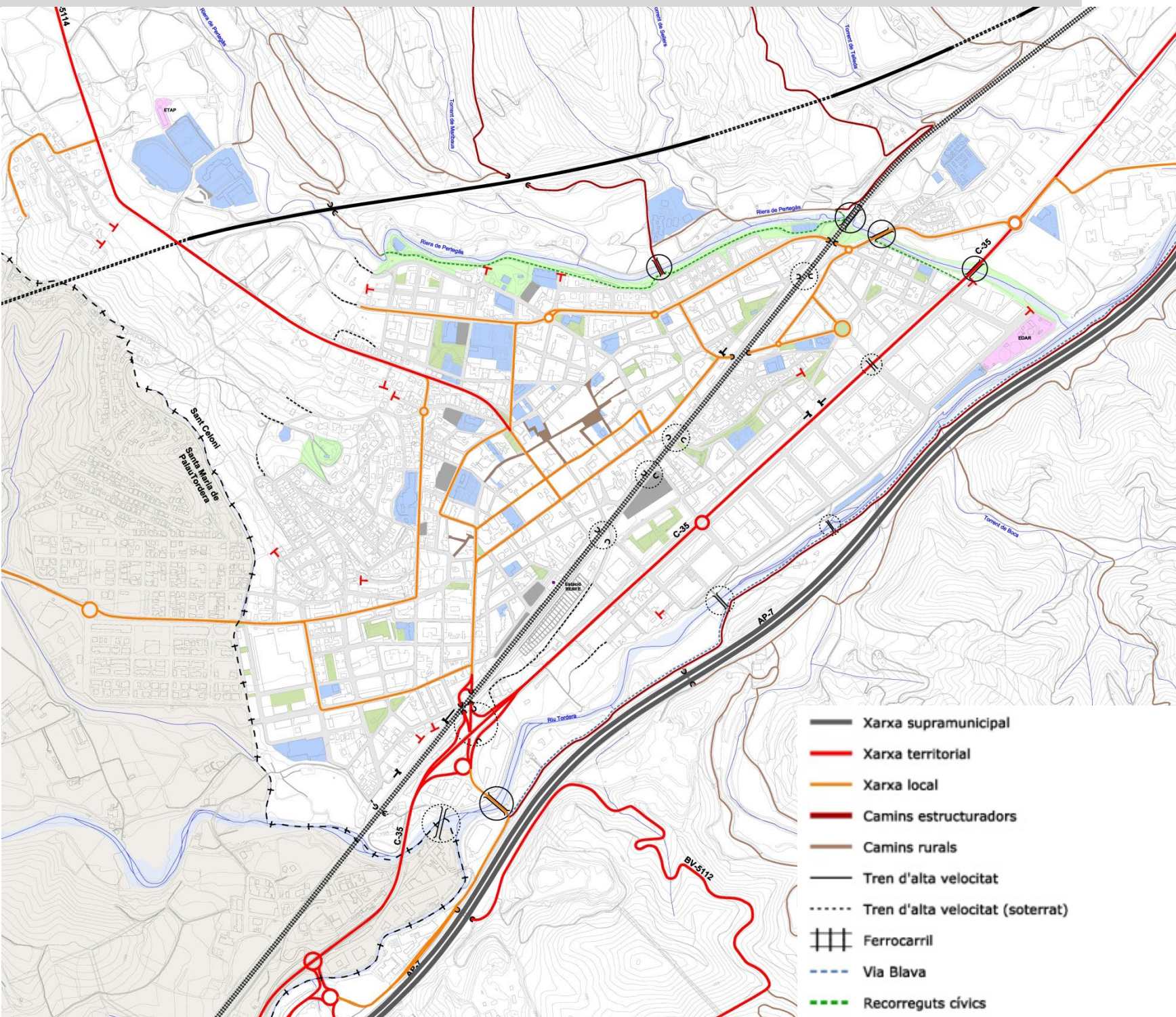


Entorn de gran riquesa mediambiental, tot i que es detecten problemàtiques pel que fa a la connectivitat ambiental.

S'identifiquen riscos geològics a gran part del parc natural.

El flux preferent pot condicionar a l'hora d'implantar nous usos, sobretot a la zona industrial.

5. Espai urbà i estructura

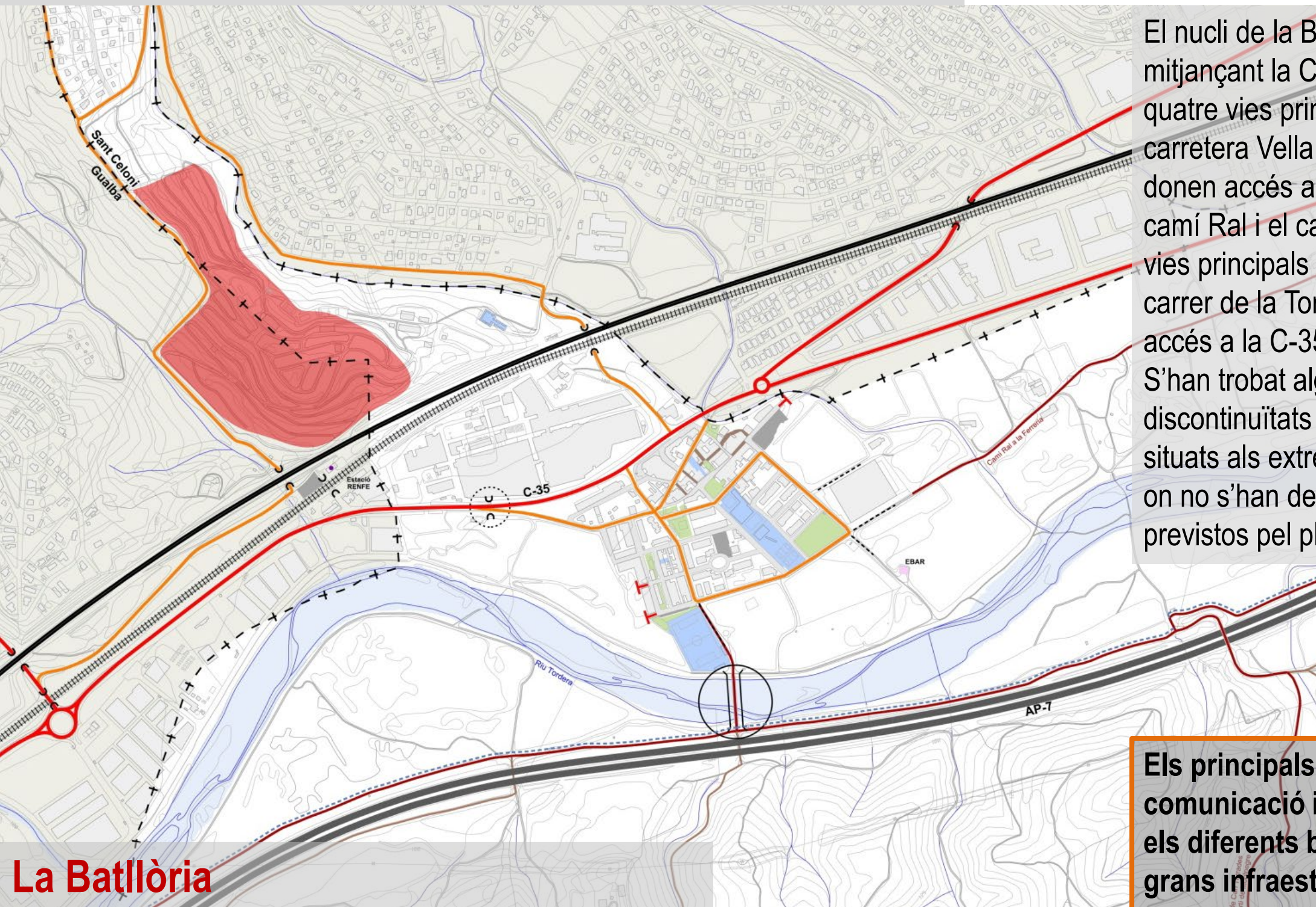


A l'interior del nucli urbà, les principals vies de distribució interna són l'Avinguda de la Pau que comunica amb el municipi de Santa Maria de Palautordera, els carrers Lluís Companys, Diputació i Vallès i el carrer de Sant Martí que transcorre a continuació de la carretera de Campins i és perpendicular a la carretera Vella i al carrer Sant Josep, dues vies principals que estructuren el centre de Sant Celoni en direcció est i oest, respectivament. Tot i tenir una xarxa viària bastant completa al nord-oest de les vies del tren, només trobem tres carrers que tinguin continuïtat de forma perpendicular a les vies del tren, que són el carrer Dr. Trueta, el c. Roger de Flor i el c. del Bruc –Joan Maragall.

La zona central no compta amb cap continuïtat a l'altre banda de les vies. També s'han detectat algunes discontinuïtats de la trama interna de carrers, juntament amb alguns carrers acabats en cul-de-sac, situats sobretot als extrems de la trama urbana on no s'ha acabat de desenvolupar alguns dels sectors de sòl urbanitzable previst al planejament.

Nucli urbà de Sant Celoni

6. Espai urbà i estructura



El nucli de la Batllòria s'accedeix mitjançant la C-35, s'estructura amb quatre vies principals longitudinals, la carretera Vella i el carrer Major que donen accés a la C-35, el carrer del camí Ral i el carrer de les Escoles. Les vies principals transversals són el carrer de la Tordera, que també dona accés a la C-35, i el carrer de Breda. S'han trobat algunes discontinuïtats de la trama i cul-de-sac situats als extrems de la trama urbana on no s'han desenvolupat àmbits previstos pel planejament vigent.

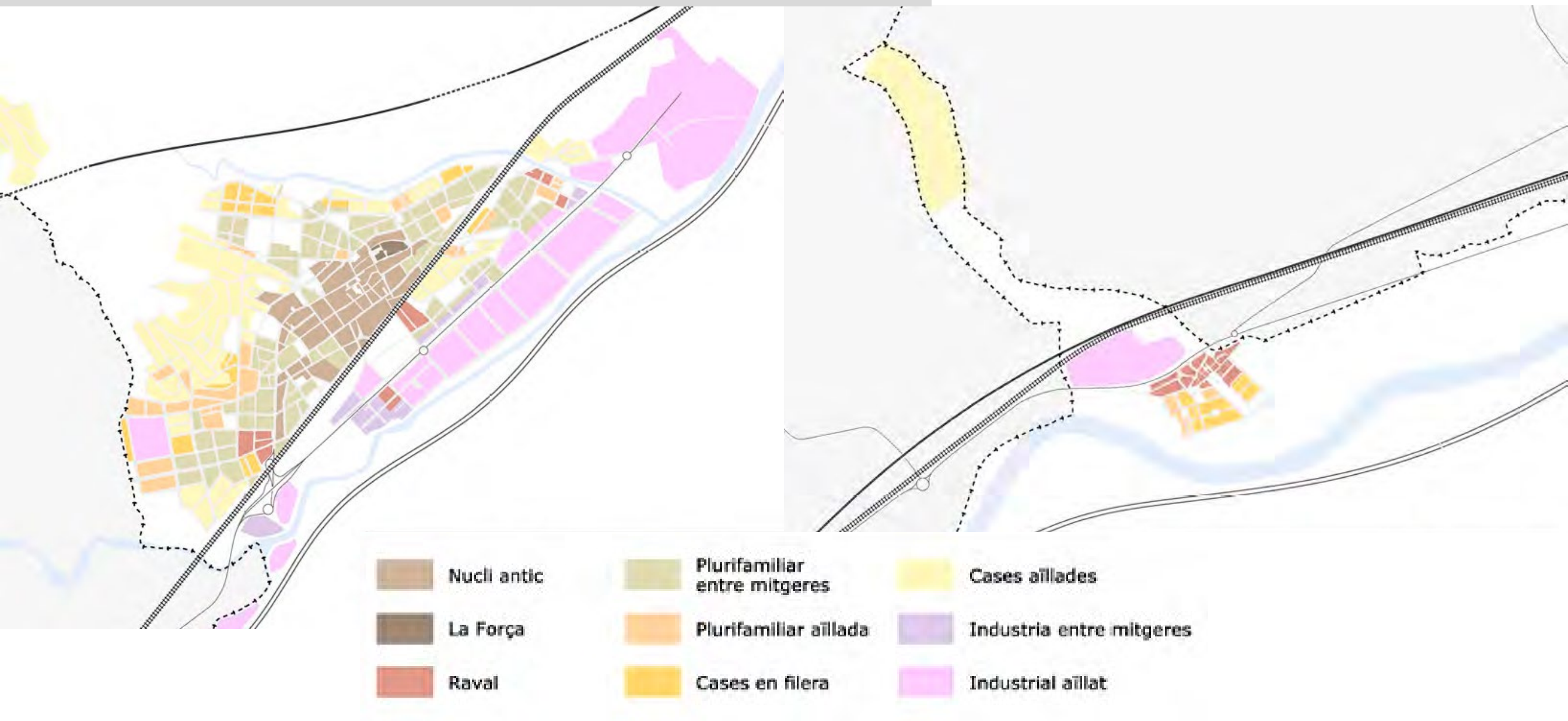
Els principals condicionants per la comunicació interna i la relació entre els diferents barris són les dues grans infraestructures que creuen el municipi: la via del tren i la C-35.

Es detecten discontinuïtats que fan que l'estructura de comunicacions no sigui una malla.

Manca d'aparcaments dissuasius.

PROBLEMÀTIQUES

- Vial no urbanitzat
- ✂ Discontinuitats
- ⤴ Cul-de-sac



Àrees homogènies

Prèviament a abordar la regulació de les zones de sòl urbà cal realitzar un estudi de les característiques actuals dels diferents teixits edificats, detectant les diferents àrees homogènies existents, aquelles zones que comparteixen unes característiques similars pel que fa a parcel·lació, tipologia edificatòria, característiques constructives, etc.

La detecció d'aquestes àrees i l'estudi dels tipus edificatoris de què són formades ajuda a establir paràmetres generals i uns models per a cada una de les àrees localitzades. De la mateixa manera dóna una base per a la formulació de regulacions en les zones estudiades. El tipus ve definit per la parcel·la, la topografia, la forma de col·locar l'edificació i la forma de l'edificació.

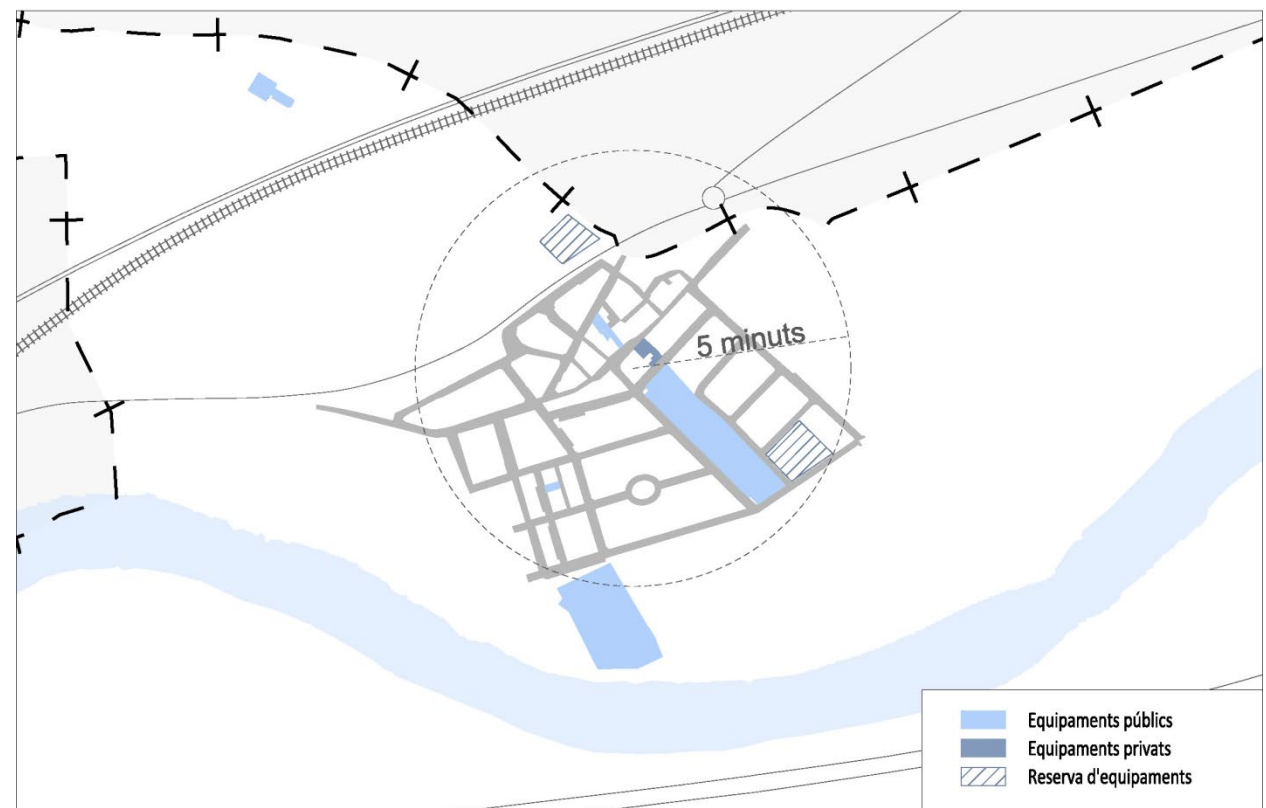
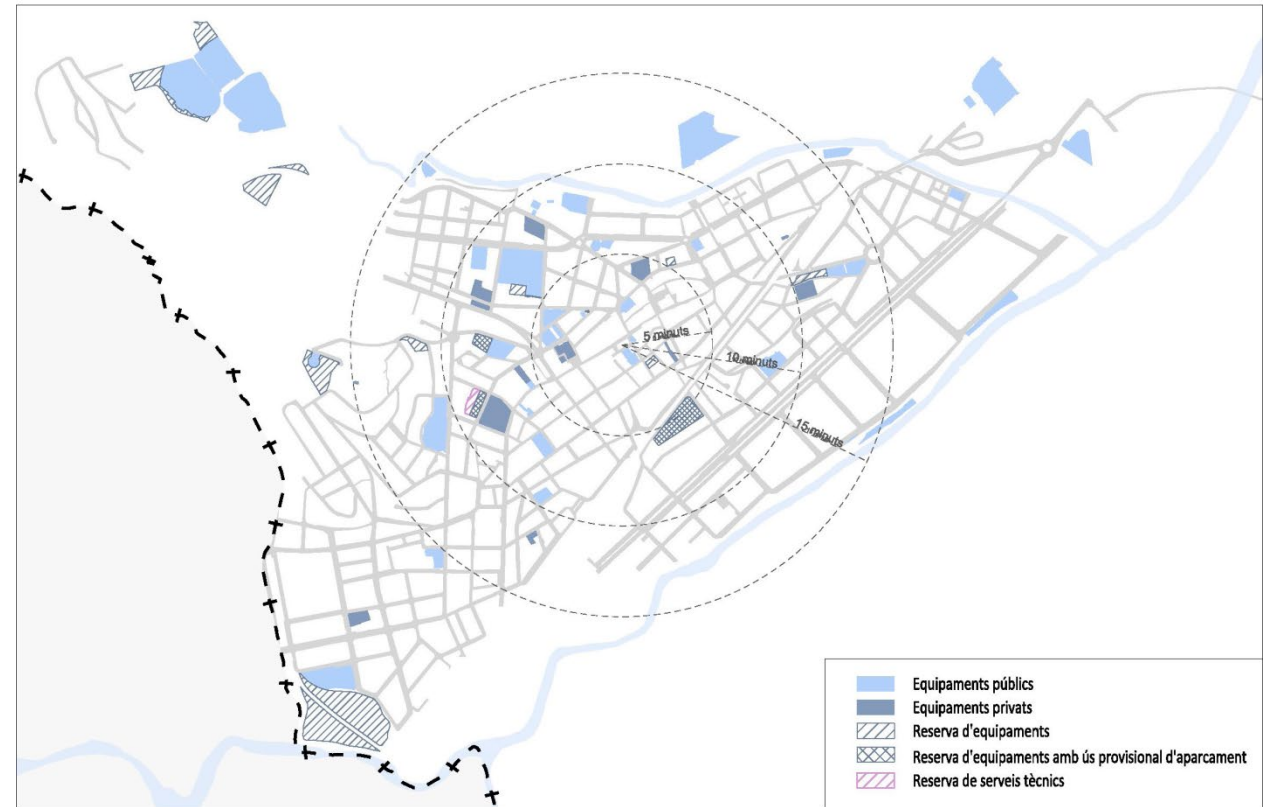
EQUIPAMENTS

Actualment Sant Celoni compta amb un total de 211.061,02m²s en ús, dels quals 177.889,49m²s són de titularitat pública, i una reserva qualificada de 204.194m²s de sòl per a nous equipaments.

Tenint en compte la població actual de Sant Celoni (**18.289 habitants**), la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de **11,54m²s/hab**, que està per sobre de l'estàndard mínim que marca el Pla Territorial de Catalunya, si considerem únicament els equipaments de titularitat pública, la ràtio baixa fins a **9,73m²s/hab**.

Tot i que la superfície d'equipaments s'ajusti a les ràtios, la principal problemàtica al nucli de Sant Celoni rau en la distribució de les diferents peces, ja que **els equipaments més grans (esportius i educatius) es situen a les zones perifèriques, generant problemes de mobilitat**, especialment per travessar les barreres que suposen les grans infraestructures de comunicacions, com la via del tren d'alta velocitat a l'oest del nucli urbà. A la Batllòria les peces dels equipaments estan situades més centríques.

Problemàtica de dispersió i accessibilitat als grans equipaments del municipi, que es troben allunyats del centre.



ESPAIS LLIURES

El planejament vigent qualifica un total de 474.325,79m²s com espais lliures en sòl urbà consolidat, als quals cal afegir les reserves de 133.853,9m²s previstes en Unitats d'Actuació pendents de desenvolupar i en sectors de sòl urbanitzable no executades.

Necessitat d'obtenir nous espais lliures al centre de la vila, on la densitat és més elevada per tal d'esponjar la trama urbana. També es detecta una **manca de recorreguts que connectin els diferents espais lliures**, que actualment funcionen com entitats independents, recorreguts que generin una estructura del verd, generant un sistema d'espais lliures que permeti enllaçar les diferents places i parcs a través de vies pacificades i adaptades, que enllacin amb els parcs territorials com podria ser el parc fluvial de la riera del Pertegàs i amb la xarxa de camins rurals.

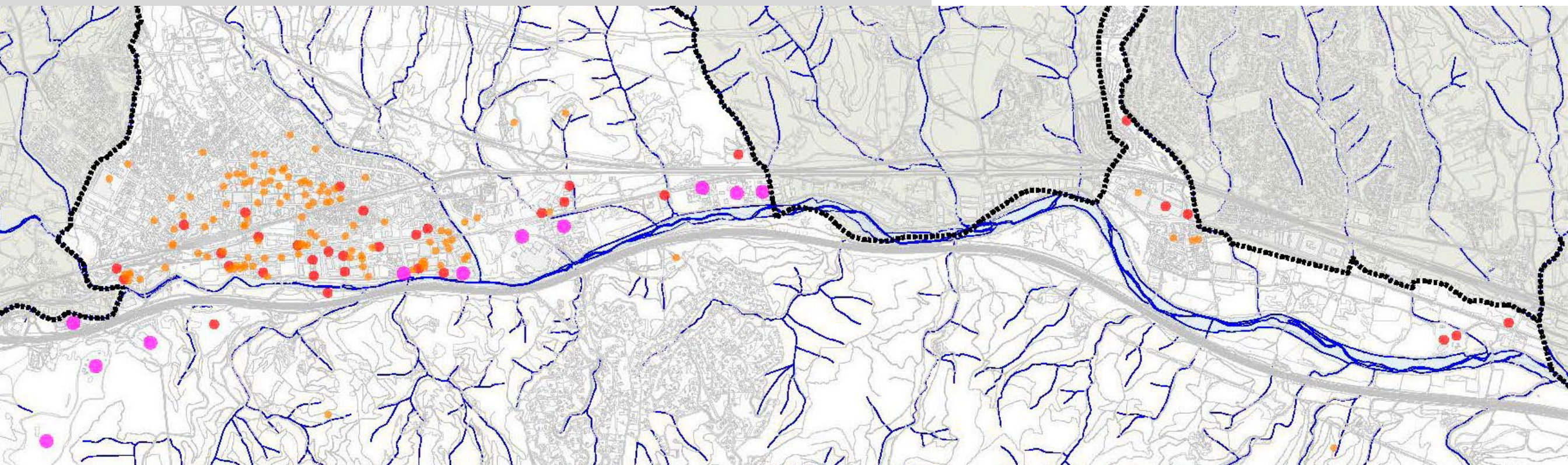
Al nucli de la Batllòria tot hi haver-hi un parell de places dures, El Safareig i la Plaça de l'Església, la resta son permeables i estan ben repartides per la trama urbana.

El nou Pla caldrà que estudiï la possibilitat de definir alguns àmbits d'actuació per obtenir petites places i jardins urbans que permetin esponjar la trama urbana consolidada.

Manca d'espais lliures al nucli urbà. Necessitat de generar recorreguts verds connectors de les diferents places i jardins amb camins rurals i espais naturals existents.



10. Activitats econòmiques



Activitats segons annex (font GIA)

● Annex I ● Annex II ● Annex III

Sant Celoni és una ciutat industrial, on la superfície ocupada per sòl industrial representa un 2% de la superfície total. Gran part d'aquest sòl industrial es troba en zona de risc d'inundació del riu de la Tordera i la riera de Pertegàs.

La situació geogràfica i la proximitat a grans infraestructures han afavorit l'establiment de **grans empreses vinculades a la indústria química. Aquest fet ha suposat una limitació per al desenvolupament d'altres activitats.**

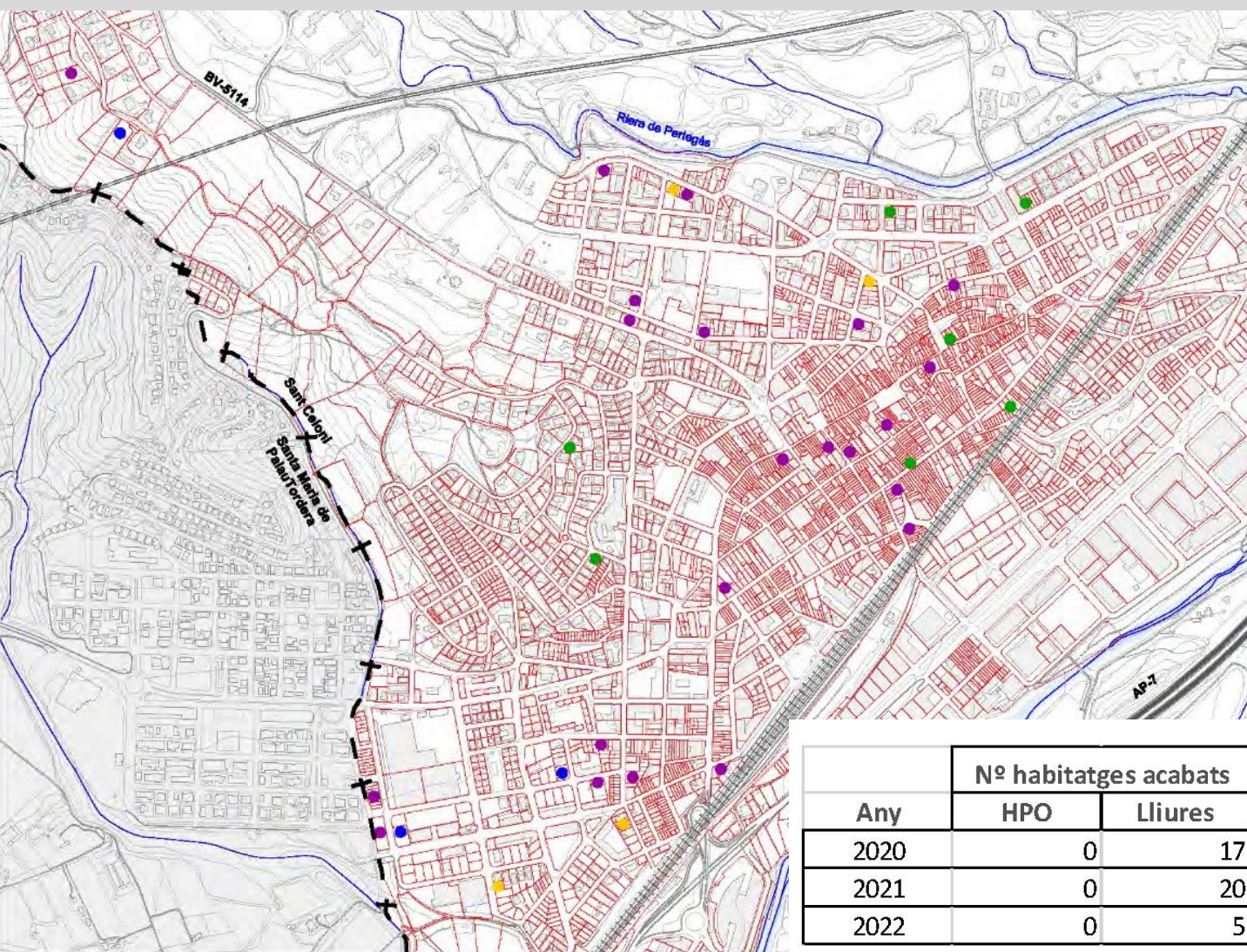
La major part del sòl industrial es troba ocupat per indústries químiques, el que suposa limitacions per al desenvolupament d'altres activitats. Això ha generat una manca de diversificació industrial, altament dependent d'aquest sector, portant Sant Celoni a ser un **municipi amb un alt risc químic** per la concentració d'aquest tipus d'indústries.

Un altre aspecte que cal destacar és que una gran part de l'àrea industrial es troba en una zona de risc d'inundació pel riu de La Tordera i la riera de Pertegàs.

S'ha detectat una qualitat deficient pel que fa a la urbanització dels polígons industrials: dificultat d'accés, manca de seguretat i salubritat, mal estat d'urbanització, poca qualitat arquitectònica de l'espai privat industrial, etc.

Pel que fa al potencial industrial, el planejament vigent encara té un potencial de **470.037m²s de sostre industrial per a construir.**

11. Activitat constructiva



Any	Nº habitatges acabats	
	HPO	Lliures
2020	0	17
2021	0	20
2022	0	5

Índex constructiu, per 1.000 habitants			
1998-2022			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Sant Celoni	9,22	7,31	7,72
Vallès Oriental	6,72	5,94	5,82
Catalunya	6,79	5,77	4,98
1998-2001			
Sant Celoni	18,42	7,92	8,94
Vallès Oriental	13,82	11,58	10,97
Catalunya	12,76	9,70	8,23
2002-2004			
Sant Celoni	20,82	20,67	20,60
Vallès Oriental	14,46	10,49	10,30
Catalunya	13,82	10,98	8,90
2005-2009			
Sant Celoni	16,83	15,93	15,14
Vallès Oriental	10,43	10,81	9,92
Catalunya	11,33	10,22	8,75
2010-2022			
Sant Celoni	0,79	0,73	1,53
Vallès Oriental	1,32	1,28	1,62
Catalunya	1,59	1,64	1,64

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Celoni
 Situació llicències obra major 2020-2023

El llistat de llicències concedides entre els anys 2020 i 2023 mostra un nombre de 36 llicències, amb un total de 88 habitatges nous, de les quals més de la meitat es van demanar l'any 2021.

La majoria de les llicències concedides són per a la construcció d'habitatges unifamiliars.

A l'analitzar les dades de l'IDESCAT sobre l'índex constructiu observem que hi va haver un increment de l'activitat constructiva als anys 2002-2004, però la crisi global que ha patit el sector de la construcció des del 2007 ha provocat una regressió en l'activitat constructiva a nivell global que també ha patit el municipi. A partir de la crisi aquest índex ha davallat fins al 0,73 habitatges per 1000 habitants.

En aquests últims anys en el període compres entre els anys 2020 i 2022, s'ha finalitzat un nombre total de 42 habitatges, 20 dels quals construïts a l'any 2021 i 5 l'any 2022.

12. Projeccions de població i necessitat d'habitatge

El setembre de 2023 la població de Sant Celoni era de **18.815 habitants**; i tenia **7.944 habitatges**.

Les projeccions de creixement per al **2048** consideren **tres escenaris**:

<i>Baix</i>	<i>Mitjà</i>	<i>Alt</i>
18.730	22.380	25.460 habitants
8.150	9.740	11.150 habitatges

Considerant l'escenari alt, per donar servei a les necessitats de la població, el nou Pla haurà de preveure un mínim de 3.406 nous habitatges, tenint en compte aquells habitatges que es poden construir tant en sòl urbà consolidat, no consolidat i urbanitzable.

Per assolir l'**Objectiu de Solidaritat Urbana**, l'any 2042 Sant Celoni haurà de destinar entorn de **1.424 habitatges a polítiques socials**.

Quasi la meitat dels nous habitatges necessaris l'any 2042 s'hauran de destinar a polítiques socials.

Càlcul d'habitatge assequible segons necessitats socials

Tipus problemàtica	Nombre	Pes
Accés	45	3,7%
Pagament de l'habitatge	1.016	83,4%
Exclusió residencial	158	13,0%
Total	1.219	100,0%

Per tant a l'horitzó del POUM caldrà disposar d'una forquilla entre 1.219 i 1.424 habitatges assequibles

13. El planejament territorial

El PTMB assigna per al **nucli de Sant Celoni** l'**estratègia de creixement Mitjà**, on el creixement màxim admissible podrà ser de fins a **98,23 ha**.

Per al nucli de **la Batllòria**, en canvi, assigna l'**estratègia de creixement Moderat**, on el creixement màxim admissible podrà ser de fins a **3,88 ha**. També assigna l'estratègia de reducció / extinció per àrees especialitzades als sectors de sòl urbanitzable d'ús industrial previstos a l'est del nucli.

Si ho comparem amb el creixement pendent del planejament vigent:

- **Sant Celoni:** creixement pendent PGOU: **270,87 ha** creixement PTMB: 98,23 ha **+172,64 ha**
- **La Batllòria:** creixement pendent PGOU: **49,93 ha** creixement PTMB: 3,88 ha **+46,05 ha**

El sòl urbanitzable pendent de desenvolupar tant al nucli de Sant Celoni com a la Batllòria és molt superior al creixement admissible pel PTMB, **es considera que caldria apostar per una estratègia de creixement compacte, reduint i densificant els sectors.**

Pel que fa a les infraestructures, el PTMB proposa una variant de la C-35 al seu pas pel nucli urbà de Sant Celoni, que permetria reduir el nombre de vehicles que el creuen permetent la pacificació de la via.

El nou Pla caldrà que tingui present el traçat de la variant de la C-35, tot estudiant la seva viabilitat econòmica i ambiental.

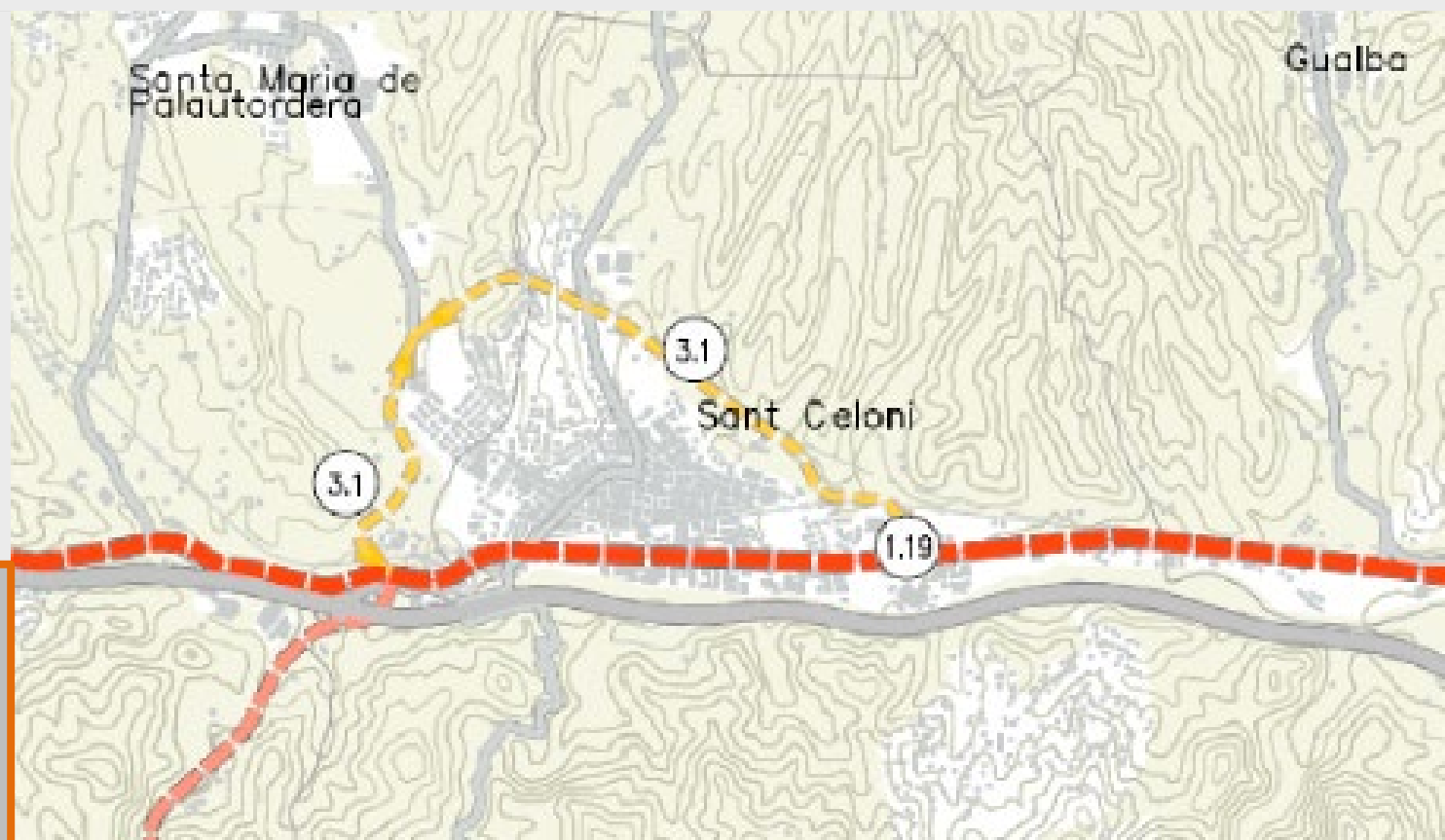
El PTMB assigna l'estratègia de **reducció / extinció per àrees especialitzades** als sectors de sòl urbanitzable d'ús industrials previstos a l'est del nucli de la Batllòria.

Quasi la totalitat del municipi, amb la única excepció de les zones urbanes, queda sota protecció especial pel seu interès natural i agrari.

El POUM caldrà que es formuli de manera que es pugui garantir la continuïtat ecopaisatgística de tots els corredors.

El sòl urbanitzable pendent de desenvolupar és molt superior al creixement admissible pel PTMB.

Caldrà estudiar la conveniència d'incorporar el traçat de la variant de la C-35.



14. El planejament urbanístic municipal. El potencial i altres aspectes

El planejament vigent a revisar és la Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació, aprovat definitivament l'any 1997, amb la classificació del sòl següent:

- Sòl no urbanitzable 5.746,27 Ha (87,81%)
- Sòl urbà 430,39 Ha (6,58%)
- Sòl urbanitzable 197,72 Ha (3,02%)

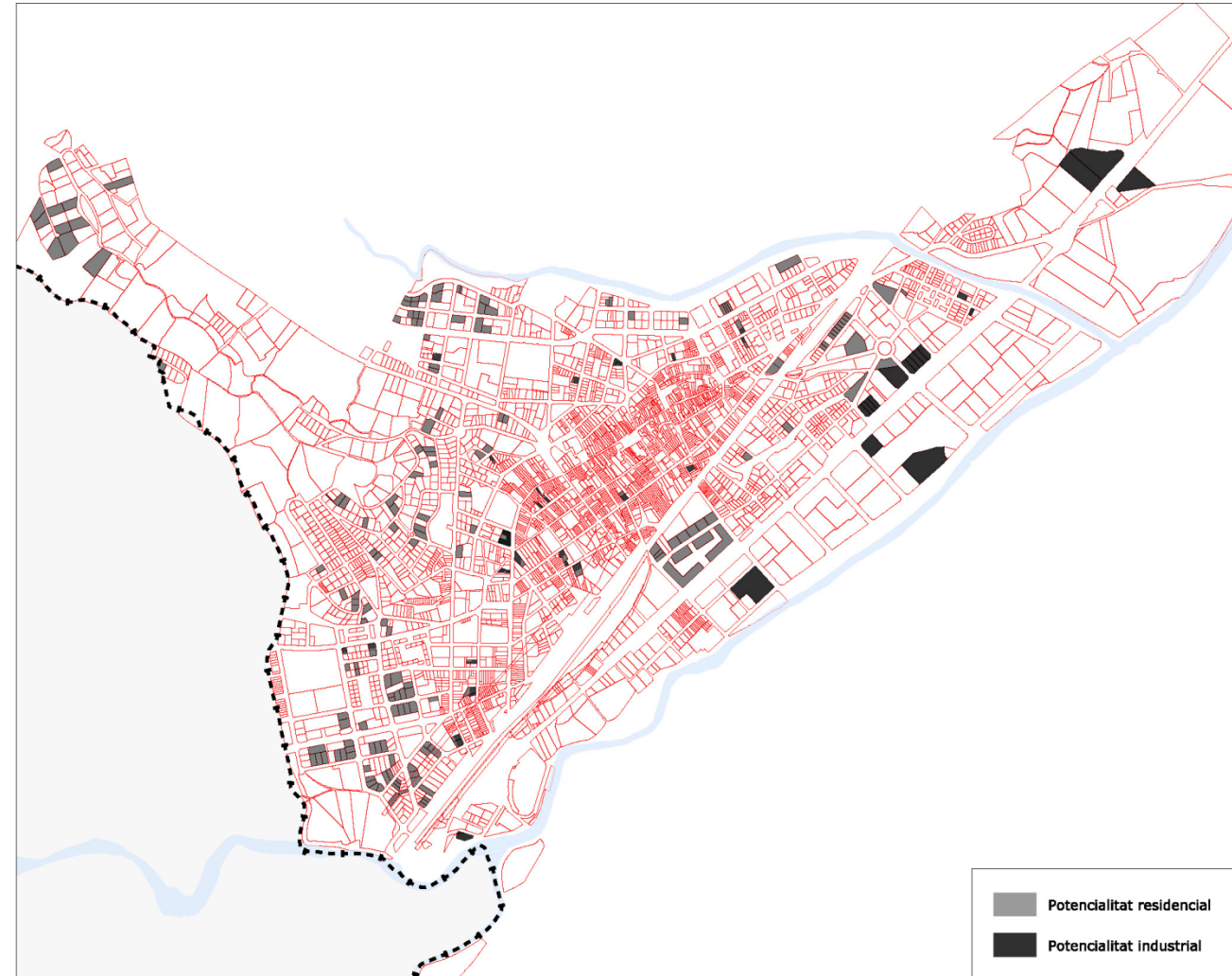
Durant aquest temps de vigència, el Pla ha experimentat un total de **26 modificacions** (segons dades extretes del RPUC)

El pla preveia un total de **18 sectors de sòl urbanitzable** i **34 unitats d'actuació**, amb un potencial restant, tenint també en compte els solars no edificats al sòl urbà consolidat:

- Sòl urbanitzable 835 htg
- Sòl urbà no consolidat 616 htg
- Sòl urbà 1.173 htg

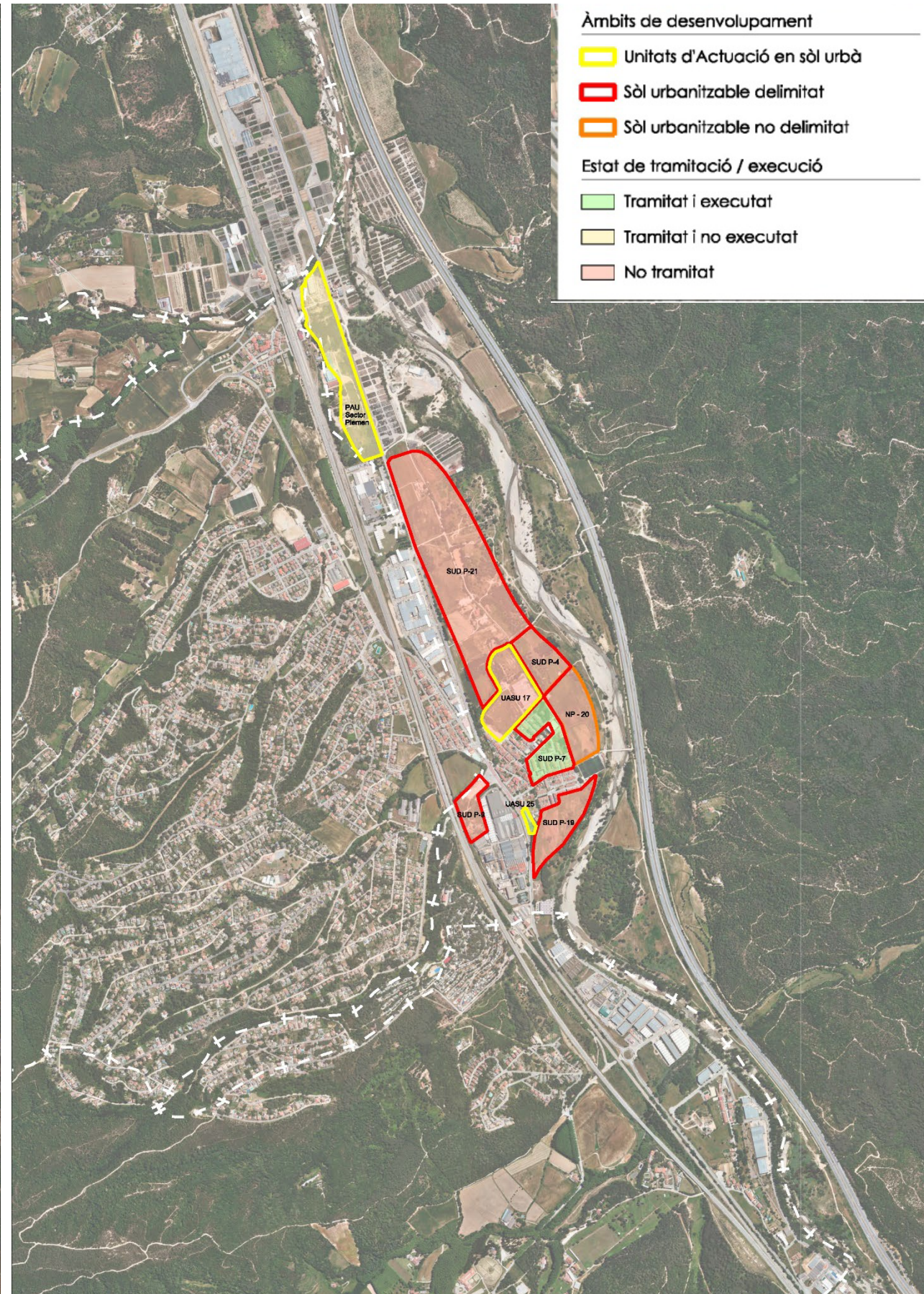
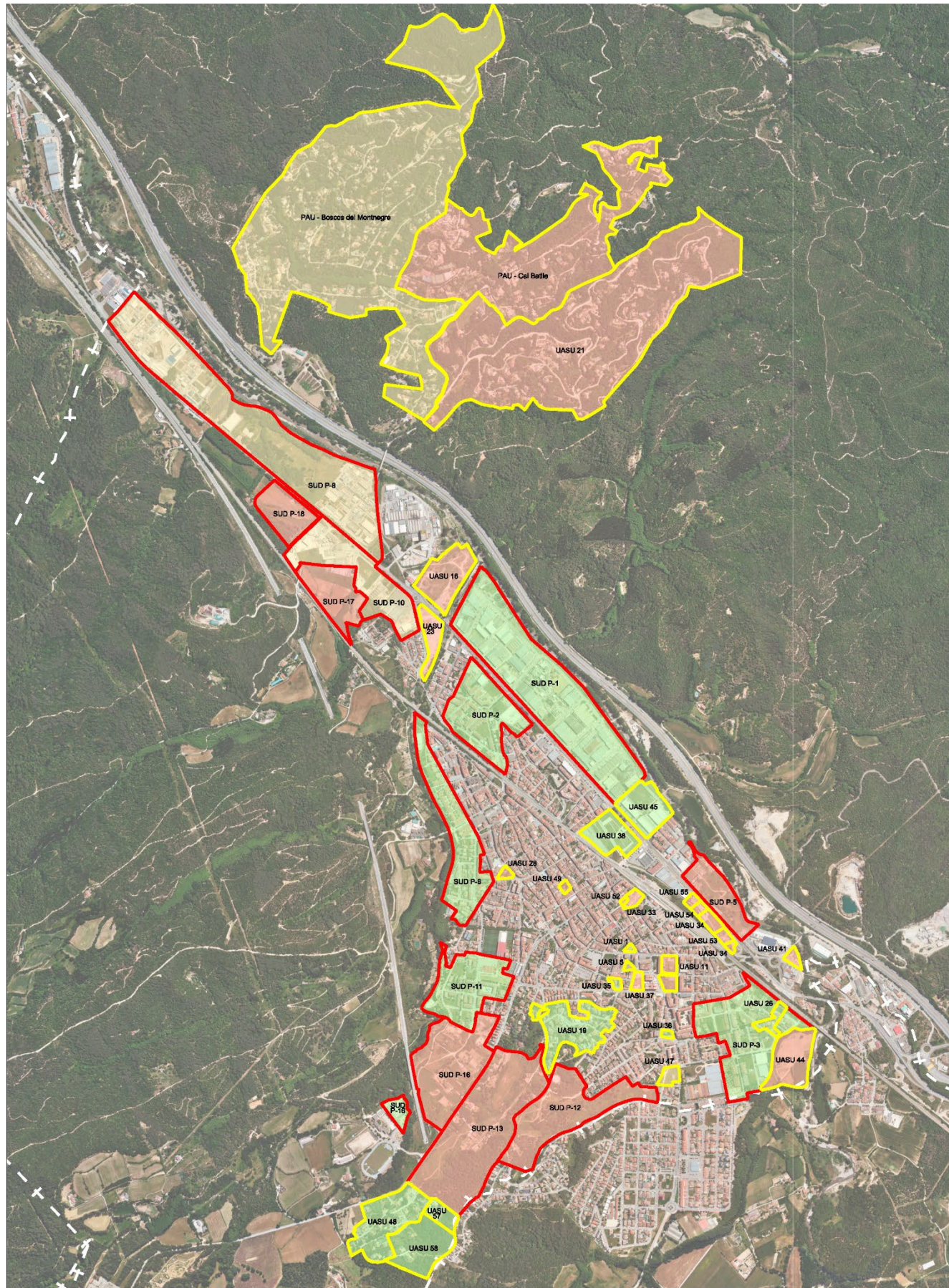
TOTAL 2.624 nous habitatges

Tot i que el potencial no difereix gaire de les projeccions, la majoria d'aquests habitatges corresponen a la tipologia d'unihabitatges, que no permet la reserva d'HPO i que presenta un grau baix de sostenibilitat.



Repensar el creixement previst per tal que aquest quedi dins dels paràmetres permesos pel PTMB, ajustant-lo a les projeccions de població, a les demandes d'habitatge protegit i a una tipologia més sostenible.

15. El planejament urbanístic municipal. El potencial i altres aspectes



16. Les urbanitzacions de baixa densitat



Les urbanitzacions del Montnegre (Cal Batlle, Can Coll i Boscos del Montnegre) i la corresponent a Royal Park a cavall dels TM de Riells i Viabrea i Gualba, mantenen uns certs dèficits importants pel que fa als serveis urbans (especialment la xarxa de sanejament). Malgrat els esforços de regularització tant privats com públics de la seva situació urbanística no s'ha assolit encara un grau de regularització suficient.

Les determinacions urbanístiques (PAU de Cal Batlle, Pla especial de Can Coll i dels Boscos del Montnegre) van en la bona direcció però caldrà fer encara un nou esforç de regularització i ordenació per a clarificar la seva situació, especialment pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització per mitjà dels diferents àmbits de gestió que (excepte en el cas de Cal Batlle), ja tenen constituïdes les Juntes i disposen de projectes de reparcel·lació.

	superfície SNC	sostre residencial		habitatges			
		potencial	nombre habitatges	pendents	clau PGO	edificabilitat neta	edificabilitat bruta
[1] Cal Batlle	342.593 m ²	31.353 m ² st	95 htg	15 htg	5e	0,15 m ² st/m ² s	0,0915 m ² st/m ² s
[2] Can Coll	514.343 m ²	50.339 m ² st	128 htg	68 htg	5d	0,15 m ² st/m ² s	0,0979 m ² st/m ² s
[3] Boscos del Montnegre	786.778 m ²	83.705 m ² st	238 htg		5d	0,15 m ² st/m ² s	0,1064 m ² st/m ² s
	1.643.714 m²	165.397 m²st	461 htg	83 htg			
	164,37 ha						

Seria convenient doncs vetllar pel compliment dels diferents documents de gestió, accelerar en la redacció del PAU de Cal Batlle i emprendre les obres corresponents a la infraestructura de connexió del sanejament a la EDAR de Sant Celoni.

17. Relació amb els municipis de l'entorn

Els municipis que comparteixen franges de continu urbà amb Sant Celoni són **Santa Maria de Palautordera** a l'oest, i al nord amb els municipis de **Gualba** i **Riells**.

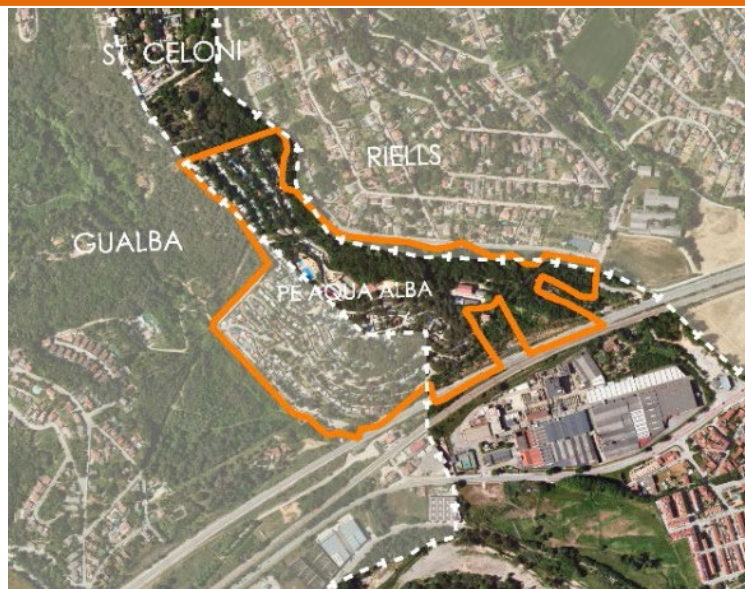
Pel que fa a **Santa Maria de Palautordera**, comparteixen una àrea de teixit residencial.

Pel que fa a **Riells** el teixit és industrial excepte a la zona de Royal Park.

Pel que fa a **Gualba** el teixit compartit és industrial, el càmping Aqua Alba, i la zona de Royal Park residencial.

Caldrà tenir en compte les continuïtats viàries, el tipus de teixit i si hi ha sectors de creixement en les zones de contacte per entendre que l'ordenació ha de tenir en compte també allò que passa més enllà del límit de terme:

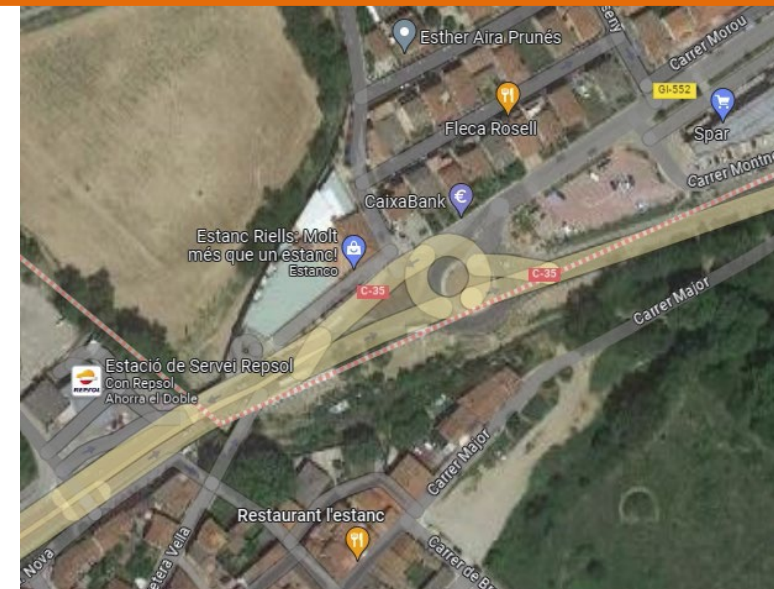
Per evitar futurs problemes, seria convenient abordar l'atermenament del terme amb aquests municipis.



PE Aqua Alba sobre ortofoto



Límit del terme entre la zona industrial de Sant Celoni i Gualba



Girador accés a la Batllòria i Riells, Font: Google Maps

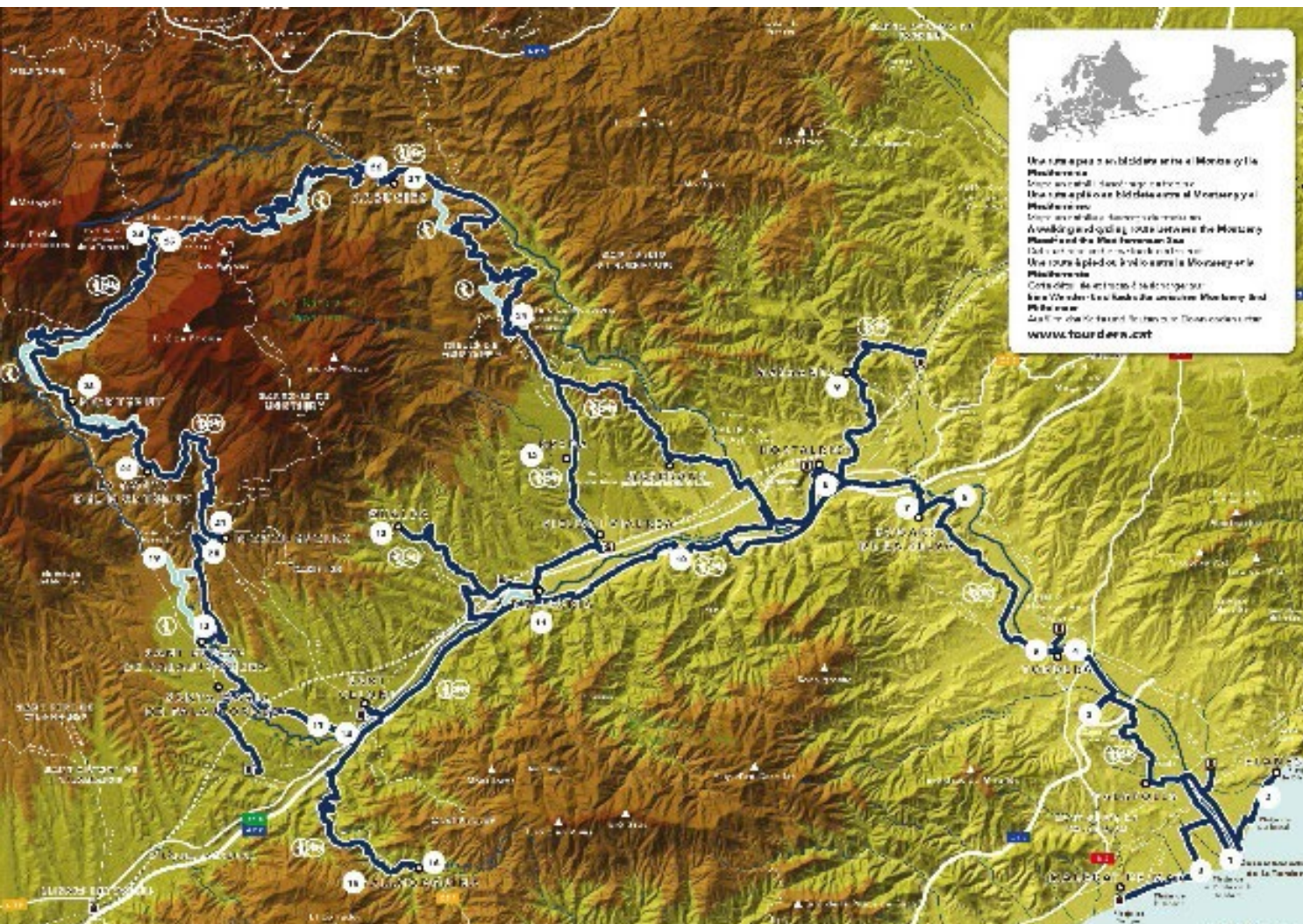


Límit entre La Batllòria i Riells. Font: MUC



Límit entre Sant Celoni i Sta. Ma. Palautordera. Font: MUC

18. Els inventaris. Patrimoni cultural i masies i cases rurals



Ruta de la Tordera

Sant Celoni compta amb un Pla Especial de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable aprovat el 2017 on hi figuren 90 elements.

Pel que fa als béns protegits, compta amb el Catàleg del Patrimoni Històric Artístic inclòs al PGOU així com l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, on hi figura un llistat de 44 elements a protegir.

Sant Celoni també compta amb un catàleg de camins municipals de l'octubre 2013.

Caldrà estudiar les edificacions existents al sòl rural, seguint els criteris del Pla Especial de Masies aprovat.

Per a l'elaboració del Catàleg de béns caldrà tenir en compte els elements inclosos al Catàleg de Patrimoni Històric Artístic del PGOU 1997 i a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.



Rectoria d'Olzinelles



Can Basuny



Forn del Vidre



Can Riera de l'Aigua



Ca l'Alzina Nou



Torre de Can Mas

19. Els inventaris. Patrimoni cultural i masies i cases rurals



Rectoria Vella



Recinte emmurallat



Sant Martí de Pertegàs



**Església
Parroquial**



Pont trencat



Pont de la Reina



**Pont de pedra a la finca de
Can Valls**

Pel que fa als elements arquitectònics a protegir, per a l'elaboració del Catàleg caldrà tenir en compte tant el Catàleg del Patrimoni Històric Artístic inclòs al PGOU de 1997 que inclou un llistat de 131 elements, així com el llistat de l'*Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya*, on hi trobem un llistat de 44 elements a protegir.

En ambdós documents també queden inclosos els jaciments arqueològics.

Entre tots aquests elements destaca el Recinte Emmurallat, que és l'únic element amb protecció BCIN del municipi.

Un aspecte a destacar entre els elements susceptibles d'incloure al Catàleg són els antics ponts sobre rieres i rius, el Pont Trencat és el més conegut però n'hi ha d'altres que també tenen història i podrien entrar al catàleg com el Pont de la Reina, el Pont de pedra a la finca de Can Valls o els ponts que utilitza el ferrocarril.